



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 625 DEL 04/06/2021

AREA POLITICHE PER L'AFFITTO

Numero proposta: 1320

OGGETTO: Linee di indirizzo politico inerenti la concessione in comodato d'uso gratuito ai comitati degli inquilini di unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo site in stabili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale. Immediatamente eseguibile.

L'Anno duemilaventuno, il giorno quattro, del mese di giugno, alle ore 09:30, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

- Il Sindaco SALA Giuseppe, in collegamento telematico presso il suo ufficio di Palazzo Marino;
- il Vice Segretario Generale Vicario ZACCARIA Mariangela in collegamento telematico presso il suo ufficio di Palazzo Marino, il Vice Segretario Generale Borrelli Maria Elisa - in collegamento telematico
- Tutti gli altri componenti della Giunta Comunale in collegamento telematico

Assiste il Direttore Generale MALANGONE Christian in collegamento telematico

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 13 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
SALA GIUSEPPE	SINDACO	SI
SCAVUZZO ANNA	VICE SINDACO	SI
COCCO ROBERTA	ASSESSORE	SI
DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	ASSESSORE	SI
GALIMBERTI LAURA	ASSESSORE	SI
GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI

GUAINERI ROBERTA	ASSESSORE	SI
LIMONTA PAOLO	ASSESSORE	SI
LIPPARINI LORENZO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
RABAIOTTI GABRIELE	ASSESSORE	SI
TAJANI CRISTINA	ASSESSORE	SI
TASCA ROBERTO	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Sindaco SALA Giuseppe
Partecipa il Vice Segretario Generale Vicario ZACCARIA Mariangela

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;
Vista la proposta dell'Assessore Rabaiotti Gabriele in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Con votazione unanime

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;
data l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE

DIREZIONE CASA
AREA POLITICHE PER L'AFFITTO

OGGETTO

LINEE DI INDIRIZZO POLITICO INERENTI LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO AI COMITATI DEGLI INQUILINI DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO SITE IN STABILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ COMUNALE.

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

IL DIRETTORE DELL'AREA
POLITICHE PER L'AFFITTO
Carlo Lopedote

(firmata digitalmente)

IL DIRETTORE DELL'AREA
GESTIONE ERP
Achille Rossi

(firmata digitalmente)

p. IL DIRETTORE della DIREZIONE
CASA
Francesco Tarricone

IL DIRETTORE DELL'AREA
POLITICHE PER L'AFFITTO
Carlo Lopedote

(firmata digitalmente)

L'ASSESSORE
POLITICHE SOCIALI E ABITATIVE
Gabriele Rabaiotti

(firmata digitalmente)



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'Amministrazione, a fianco del gestore del patrimonio abitativo comunale MM SpA, è impegnata in una serie di azioni che promuovono e supportano le attività degli inquilini delle case popolari nella cura del proprio quartiere e del contesto ambientale e sociale in cui abitano per renderlo più aperto e accogliente; tale impegno a supporto degli inquilini e dei loro Comitati è esplicitato all'art. 9 (commi 1 e 2) della Convenzione per la gestione del patrimonio abitativo comunale, sottoscritta tra Comune ed MM spa;
- l'impatto della crisi pandemica ha fatto emergere nuove e più gravi fragilità sociali localizzate nei quartieri periferici e nelle aree di marginalità spesso coincidenti con i complessi ERP, che richiedono un ulteriore impegno nell'organizzazione del presidio sociale sul territorio comunale con l'obiettivo di generare e distribuire opportunità nelle diverse parti della città e tra le diverse popolazioni;
- la crisi sociale e sanitaria prodotta dalla pandemia ha altresì evidenziato le potenzialità di sviluppare ulteriormente l'azione pubblica nei diversi quartieri della città, in particolare quelli popolari, anche sostenendo e potenziando collaborazioni innovative con le reti locali e i diversi soggetti attivi sul territorio che costituiscono snodi essenziali del sistema del welfare urbano;
- ad oggi nella città di Milano, nei complessi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale, risultano attivi 66 Comitati di Inquilini;
- i Comitati Inquilini, sono associazioni di fatto, senza fini di lucro, formate dai residenti dei vari complessi immobiliari ERP che, in base all'art. 3 lett. g) della L.R. n. 16/2016, il Comune ha il compito di coinvolgere, favorendo la loro *"partecipazione per esame congiunto delle problematiche relative alle politiche abitative del territorio"*;
- le finalità perseguite da questi, sono principalmente rivolte a promuovere l'informazione, i legami di buon vicinato, la coesione sociale e la partecipazione diretta degli inquilini al miglioramento della vita nel proprio contesto abitativo. I Comitati gestiscono inoltre attività culturali, assistenziali e ricreative a scopo di promozione sociale (rivolte in particolare a bambini, giovani, adulti in difficoltà, anziani) in collaborazione con i servizi socio-sanitari operanti nella Zona. Costituiscono, infine, un punto di riferimento locale anche per il gestore del patrimonio abitativo comunale, MM SpA, laddove sia necessario sensibilizzare gli abitanti verso la cura degli spazi comune e, più in generale, creare momenti di collaborazione con gli stessi per il miglioramento di alcune attività gestionali (interventi di

manutenzione ecc.) o per la mediazione di conflitti che possono sorgere all'interno della comunità;

- per le attività svolte e per la capacità di iniziativa sul territorio, nel tempo la presenza dei Comitati Inquilini nei quartieri ERP ha assunto sempre di più un carattere di pubblico interesse che l'Amministrazione comunale ha progressivamente riconosciuto nell'ambito delle politiche abitative e sociali;
- la Giunta con propria deliberazione n. 1853 del 14/9/2012 ha approvato le *Linee di indirizzo per la concessione in comodato d'uso gratuito, ai comitati degli inquilini, delle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo site in stabili di Edilizia Residenziale Pubblica*;
- con questo provvedimento l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno prevedere, in via sperimentale, la destinazione di unità ad uso diverso dall'abitativo, prive di appetibilità economica, a spazi per le attività sociali e di comunità svolte dagli stessi abitanti dei complessi ERP, coerentemente con il riconoscimento che la stessa ha inteso e intende dare alle realtà costituite da Comitati degli Inquilini e dai Comitati di autogestione attivi nei quartieri di proprietà comunale;
- in alcuni degli stabili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, sono situate unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo non assegnate in locazione perché non utilizzabili per scopi di interesse economico dall'Amministrazione nonché poco funzionali ad un uso strumentale a causa delle loro dimensioni contenute e/o della loro collocazione;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

- le linee di indirizzo a loro tempo approvate con la Delibera di Giunta Comunale n. 1853 del 14/9/2012 e sinora utilizzate per concedere unità immobiliari libere e prive di interesse per l'Amministrazione, come in precedenza specificato, vengono assegnate in comodato gratuito, esclusivamente a favore di quei Comitati costituiti con una apposita dichiarazione costitutiva accompagnata da una raccolta di firme pari ad almeno il 50% +1 dei nuclei familiari regolarmente assegnatarie di un alloggio nello stabile/quartiere di riferimento, stabiliscono tra l'altro, che:
 - a. considerata la finalità di interesse generale sottesa all'iniziativa, il Comune di Milano sostiene gli oneri relativi alle spese condominiali, agli allacciamenti per la fornitura dell'energia elettrica nelle unità immobiliari assegnate e provvede al pagamento delle relative utenze oltre alla manutenzione straordinaria dei locali assegnati, mentre gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria così come eventuali imposte e tasse sono assunte dai Comitati stessi;
 - b. la durata del comodato d'uso gratuito è stata stabilita in 3 anni con possibile rinnovo alle medesime condizioni, dopo la verifica del buon esito della fase di sperimentazione e su richiesta da parte del Comitato



concessionario. Il rinnovo è sempre condizionato alla permanenza dei requisiti dimostrati al momento della prima richiesta;

CONSIDERATO CHE:

- nel tempo, il Comune di Milano ha visto nascere o consolidarsi - in via spontanea e variamente strutturata - Comitati di Inquilini costituiti dai residenti di diversi complessi immobiliari di edilizia residenziale pubblica;
- in otto anni dall'avvio della sperimentazione promossa con la delibera n. 1853/2012 citata, attraverso cui si è sviluppata questa forma di sostegno indiretto ai Comitati, si è registrato un aumento/consolidamento degli stessi Comitati che, in taluni casi, sono divenuti veri e propri soggetti promotori di iniziative di aggregazione e aiuto per il quartiere, sui quali anche il Comune ed il gestore MM spa hanno potuto contare in diverse occasioni, anche nei periodi di lockdown seguiti al diffondersi della pandemia;
- tali spazi, per i quali non sussiste alcun utilizzo diretto da parte degli uffici comunali, né da parte di soggetti terzi, vengono utilmente usati dai Comitati degli Inquilini degli stabili nei quali essi si trovano, contribuendo a realizzare un importante presidio nei quartieri e un punto di ritrovo per riunioni, attività di aggregazione a beneficio di tutti gli inquilini rappresentati e a supporto delle attività gestionali spettanti alla proprietà, anche tramite il gestore del patrimonio residenziale comunale MM spa;
- dal monitoraggio svolto in questi anni dal Comune, in collaborazione con il gestore MM spa, i Comitati, per le finalità perseguite, si sono dimostrati un valido supporto per l'Amministrazione comunale nella migliore gestione del patrimonio ERP, anche in una prospettiva di evoluzione verso un modello di gestione sociale del patrimonio residenziale del Comune di Milano;
- tra le numerose attività svolte dai Comitati, vi sono da considerare la segnalazione dei problemi esistenti, gli interventi direttamente svolti per risolvere, l'amministrazione diretta di alcuni servizi, le iniziative di vicinato solidale a supporto delle famiglie e quelle di cura degli spazi comuni sono risultate utili nel promuovere e consolidare una progressiva responsabilizzazione degli inquilini sia rispetto alla propria comunità di abitanti sia rispetto al patrimonio edilizio che hanno a disposizione e ciò, da un lato, sostiene un modello di sviluppo inclusivo della città, dall'altro consente di semplificare le procedure e ridurre le complessità di realizzazione di molti interventi manutentivi potendo contare sulla collaborazione degli abitanti;

RILEVATO CHE:

- i contratti di comodato d'uso gratuito stipulati in vigenza della deliberazione G.C. n. 1853/2012, sono per la maggior parte giunti a conclusione o termineranno a breve, avendo usufruito del previsto periodo complessivo di comodato gratuito di massimo di sei anni;



- richiamando quanto indicato nel DUP 2021/2023 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 28/4/2021 e alla luce delle considerazioni sin qui esposte, è evidente l'interesse dell'Amministrazione Comunale a sostenere le attività dei Comitati, anche in esecuzione di quanto previsto dalla già citata disciplina regionale in materia che individua forme di partecipazione degli utenti dei servizi abitativi pubblici alla gestione del patrimonio, facilitandone le attività e promuovendo ed appoggiandone la costituzione di nuovi, così da moltiplicare le esperienze positive e cercare di migliorare la qualità della vita nei quartieri ERP;

DATO ATTO CHE:

- sulla base dell'esperienza sin qui acquisita nella gestione delle richieste e del successivo contratto di comodato, si ritiene opportuno, oggi, integrare gli indirizzi di cui in premessa con le seguenti specificazioni:
 - con riferimento al precedente punto a) ed in relazione a più recenti indirizzi adottati dall'Amministrazione comunale (Deliberazione della Giunta Comunale n. 1160/2017 e Deliberazione Giunta Comunale n. 1134/2019) in merito alla gestione degli immobili ad uso diverso, si ritiene indispensabile integrare la disciplina con i seguenti ulteriori indirizzi rispetto a quanto precedentemente approvato:
 - salvo le casistiche di cui al punto successivo, le tipologie degli spazi da assegnare ai Comitati Inquilini nell'ambito delle finalità del presente atto, apparterranno a locali comuni (sale riunioni, portinerie non utilizzate ecc.) rientranti tra le parti comuni dei fabbricati come risultanti dalla relativa documentazione catastale;
 - potranno essere assegnate a Comitati Inquilini per le finalità di cui al presente atto, unità immobiliari di tipologia diversa rispetto a quelle indicate al punto precedente (es. uffici, negozi ecc.) in uno dei seguenti casi:
 - assenza di ragionevole interesse economico per l'Amministrazione nella locazione dei locali individuati, derivante dall'assenza di interesse da parte del mercato (es. gara deserta);
 - presenza di un beneficio indiretto per l'Amministrazione derivato dalle attività del comitato, nello specifico contesto, legato all'impatto sociale che tali attività dimostrano per l'ambito di riferimento;
 - nei casi in cui, secondo gli indirizzi stabiliti dalla precedente deliberazione n. 1853/2012 in merito all'argomento, siano già stati assegnati locali con categorie catastali diverse (es. uffici, negozi ecc.), l'utilizzo da parte dei Comitati Inquilini assegnatari potrà permanere sino alla scadenza del relativo contratto di comodato gratuito, alle condizioni in esso indicate; alla scadenza dello stesso e a fronte di una nuova richiesta, presentata alle condizioni e nelle

modalità sopra richiamate, i nuovi locali eventualmente disponibili, verranno assegnati nel rispetto di quanto indicato ai punti precedenti;

- conseguentemente, tutte le spese riguardanti l'utilizzo dei locali, compresi gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria (a titolo indicativo tinteggiatura, pulizie, revisione serramenti, riparazioni dei servizi igienici, ecc.), alle utenze e ad eventuali imposte e tasse, ove necessario (a titolo indicativo bolli e spese di registrazione del contratto di comodato), saranno ripartite, in quota oneri accessori, tra tutti gli inquilini residenti nello stabile/complesso di riferimento del relativo Comitato;
 - il Comune sarà comunque tenuto a sostenere gli oneri derivanti da eventuali interventi iniziali di manutenzione ordinaria/straordinaria sui locali da assegnare e necessari al corretto utilizzo da parte del comitato inquilini comodatario;
- con riferimento al precedente punto b), l'eventuale rinnovo del contratto dopo i primi tre anni, è condizionato alla presentazione di formale richiesta da parte del Comitato concessionario alla quale dovrà essere allegata una breve relazione sulle attività svolte da parte del Comitato ed una nuova formale adesione da parte del 50%+1 delle famiglie regolarmente assegnatarie di un alloggio nello stabile/quartiere di riferimento.
 - si ritiene inoltre di specificare che sarà obbligo del Comitato concessionario, su preventiva richiesta, far utilizzare saltuariamente dal Comune, i locali concessi;

ATTESO CHE:

- i Comitati di Inquilini già costituiti e aventi i requisiti sopra richiamati, che abbiano ad oggi in uso locali di proprietà comunale in forza di regolare contratto, possano avere la facoltà di chiedere il rinnovo del comodato gratuito, nel rispetto delle condizioni richiamate negli indirizzi sopra espressi;

RITENUTO CHE:

- La proposta formulata sotto il profilo della valutazione politica risulta meritevole di apprezzamento, fermo restando le necessarie propedeutiche attività istruttorie che dovranno essere condotte d'ufficio anche in ordine alle attività contabili inerenti;
- il presente provvedimento debba essere dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000, al fine di consentire l'istruttoria e i conseguenti provvedimenti gestionali;



DATO ATTO CHE:

- il presente provvedimento ha mera natura di atto di indirizzo politico e pertanto non è corredato dei previsti pareri di regolarità tecnica rilasciati dai dirigenti competenti, nonché del parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

VISTI:

- il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche;
- l'art. 43 dello Statuto Comunale di Milano;
- La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28 aprile 2021 avente a oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2021-2023";
- la deliberazione G.C. n. 465 del 3.04.2020 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2020-2022. Immediatamente eseguibile";
- la propria deliberazione n. 1853 del 14/9/2012 avente ad oggetto *Linee di indirizzo per la concessione in comodato d'uso gratuito, ai comitati degli inquilini, delle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo site in stabili di Edilizia Residenziale Pubblica*;

DELIBERA

- 1) per le ragioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, di valutare rispondente all'interesse pubblico gli indirizzi per la concessione in comodato d'uso gratuito, ai comitati degli inquilini, delle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo, libere e senza potenzialità economiche, site in stabili di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Milano;
- 2) di dare atto che i dirigenti competenti, nell'ambito delle prerogative di propria competenza, terranno in debito conto l'indirizzo politico formulato con il presente atto;
- 3) di dare atto che con successivi atti del dirigente competente verranno adottati tutti i provvedimenti necessari e conseguenti;
- 4) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

Firmato digitalmente da RABAIOTTI GABRIELE, ACHILLE ROSSI, CARLO LOPEDOTE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. _625_ DEL 04/06/2021

Letto approvato e sottoscritto

**IL Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente**

**IL Vice Segretario Generale Vicario
Mariangela Zaccaria
Firmato digitalmente**

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi. In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

**IL Vice Segretario Generale Vicario
Mariangela Zaccaria
Firmato digitalmente**